

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento:

Omissis

Registro Fallimentare: 153/2016

Giudice Delegato: dott. Rosa Selvarolo

Curatore: dott. Erika Cresti

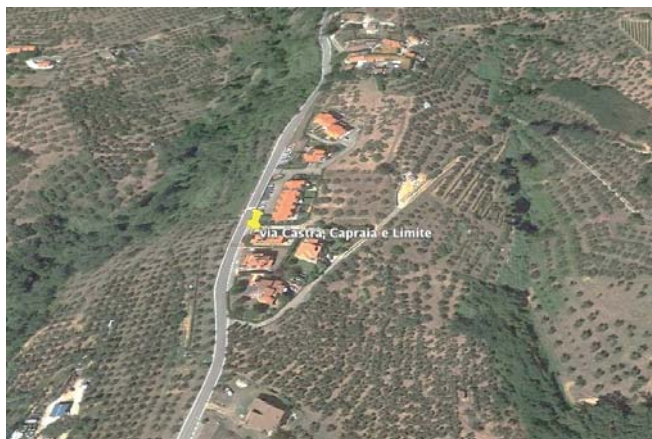
Premessa

La sottoscritta, arch. Alessandra Panunzio iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze, con il numero 2272, nominata Consulente Tecnico di Ufficio dall' Ill. ma Sig. Giudice dott. Rosa Selvarolo, per il fallimento di cui in epigrafe, espone la seguente : "Stima delle unità immobiliari poste nel Comune di Capraia e Limite, via Castra, s.n.c.

1 Identificazione e descrizione dei beni :

I beni oggetto di stima sono costituiti da n° 4 unità immobiliari (n°2 abitazioni e n° 2 autorimesse) facenti parte di un villino bifamiliare, posto nel Comune di Capraia e Limite, nella frazione di Limite sull' Arno, località Castra.

La località, distante circa 5 chilometri da Limite sull' Arno, è posta in un' area collinare, a destinazione residenziale, con carenza di infrastrutture e densità di traffico veicolare piuttosto bassa. Gli edifici dislocati lungo la strada, godono di una gradevole panoramicità.



L' edificio, è stato edificato di recente, attraverso il permesso di costruire n°16/2007, n°29/2008 e Variante con Fine Lavori del 10.12.2010. I lavori non sono stati completati.

Il villino, si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e al piano soffitta ed è stato realizzato con struttura in cemento armato e laterizio e tamponamenti a cassetta con muratura di poroton. La copertura del fabbricato è parte a padiglione, parte a capanna, con manto in tegole di cotto (cfr. foto n°1,2,3 e 4).

Il muro di recinzione della proprietà lungo la via comunale, risulta rivestito in pietra, con sovrastante ringhiera in ferro; le recinzioni con le proprietà confinanti, sono realizzate in c.a con sovrastante cimasa e ringhiera in ferro.

Le facciate sono parte ad intonaco civile tinteggiate a tempera e parte rivestite in cotto. Le terrazze risultano dotate di parapetti parte in muratura e parte con ringhiera in ferro zincato, di colore antracite.

Gli infissi sono in legno, dotati di persiane alla fiorentina.

L' edificio è composto da n°4 unità immobiliari: due abitazioni poste rispettivamente al piano terra e al primo piano e due autorimesse dislocate al piano seminterrato.

Ciascun appartamento è dotato di vani accessori posti al piano seminterrato, oltre a porzioni di resede e due posti auto scoperti. L' unità del primo piano, è dotata di soffitta.

La costruzione del villino, è stata terminata nel 2010, ma non risulta completa e nel resede sono ancora presenti modeste quantità di materiali edili; alcune scatole elettriche risultano prive di coperchio e nella pavimentazione della rampa di accesso al livello seminterrato, realizzata in blocchetti di cemento, sono spuntati gruppi di vegetazione infestante.

Allo stato attuale, risultano mancanti: il cancello di ingresso alla rampa a comune, i pavimenti del piano terra e del primo piano, le porte, la gran parte dei sanitari, le caldaie e le placche dell' impianto elettrico.

In ogni caso la qualità edilizia dell' immobile sembra buona, gli impianti risultano certificati, la classe energetica, a detta del direttore dei lavori, dovrebbe risultare la C, ma la certificazione non è stata effettuata perché i lavori risultano incompleti.

A- B Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e al piano seminterrato e autorimessa posta al piano seminterrato

Individuazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite:

A - **abitazione:** foglio di mappa 4, part. 625, sub 1, Cat. A2, classe 6, Cons.6 vani, Rendita € 650,74

B - **autorimessa:** foglio di mappa 4, part. 625, sub 2 Cat. C6, Cons.16 mq., Rendita € 63,63;

- foglio 4, part.625, sub 6 - bene comune non censibile - resede a comune ai sub 1 e 2 della part. 625;

- foglio 4, part.625, sub 5- bene comune non censibile - resede a comune ai sub 1,2,3 e 4 della part. 625;

Confini: via Castra ,s.s.a.

Catasto Terreni del Comune di Capraia e Limite:

- foglio 4, part. 470, qualità Uliveto, classe 3, sup. ca 60, diritti pari ad ½ su strada laterale, a comune ai sub 1,2,3 e 4 della part. 625.

All' abitazione, si accede dal cancello pedonale a sinistra, guardando il fabbricato, superando una piccola rampa di scale rivestita in pietra serena(cfr. foto n°5), che conduce alla terrazza con loggia, dove è posto l' ingresso principale (cfr. foto n°6-7). La terrazza, si dirama sui due lati del fabbricato e la loggia è posta nella parte centrale, prospiciente il prospetto sulla via Castra.

L' unità dispone di porzioni di resede esclusivo, posti sul fronte principale e su quello tergale. Al resede tergale, dotato di 2 posti auto, si accede dal cancello carrabile automatico posto sulla strada laterale a sinistra del fabbricato, a comune con le unità C e D (cfr. foto n°8).

L' accesso ai locali posti al livello seminterrato, avviene sia dall' ingresso con porta blindata posto lungo la rampa a sinistra del fabbricato (*cfr.* foto n°9), sia dalla scala interna dislocata nel soggiorno dell' abitazione.

L' appartamento, si compone di un ampio soggiorno-cucina - pranzo (*cfr.* foto n° 10), un disimpegno, due camere (*cfr.* foto n°11)e un bagno (*cfr.* foto n° 12).

Il piano seminterrato - al quale si accede, come già detto, anche dal vano scala posto nel soggiorno, rivestito in pietra serena (*cfr.* foto n°10)- è costituito da un ampio locale di sgombero con ripostiglio (*cfr.* foto n°13), un ulteriore vano (*cfr.* foto n°14)e un servizio igienico con antibagno (*cfr.* foto n°15).

Allo stato attuale il piano terra risulta privo della pavimentazione. Per quanto riguarda il servizio igienico, si rileva anche l' assenza dei rivestimenti e dei sanitari, e nel vano risulta montato soltanto il piatto doccia.

Le terrazze sono in cotto.

Le pareti sono ad intonaco civile, tinteggiate a tempera. Le porte di accesso all' appartamento e ai locali del piano seminterrato, sono blindate, mentre non risultano presenti le porte di accesso ai vani, alcuni dei quali predisposti per porte scorrevoli, tipo Scrigno. Le finestre, in legno con vetrocamera, sono dotate di persiane alla fiorentina in legno.

Per quanto riguarda gli impianti: l' impianto di riscaldamento singolo, a GPL con produzione di acqua calda, pannelli radianti a pavimento e termoarredo nel bagno, risulta privo della caldaia (predisposta in terrazza) e gli apparecchi radianti in alluminio sono presenti soltanto al piano seminterrato.

Il deposito del GPL è posizionato nella parte anteriore del resede.

L' unità è dotata anche della predisposizione dell' impianto di condizionamento.

L'impianto elettrico sotto traccia, risulta mancante delle placche di chiusura delle scatole degli interruttori e delle prese.

Al piano seminterrato le finiture, sono costituite da pavimenti in cotto montati in diagonale; il bagno, risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica e riguardo ai sanitari, è presente soltanto il piatto doccia.

All' autorimessa, si accede percorrendo la rampa a comune posta sulla sinistra del fabbricato o dall' interno dei locali accessori del piano seminterrato (cfr. foto n°16).

Il locale, pavimentato in cotto, risulta dotato di un' ampia portafinestra in legno, presumibilmente per favorirne un uso diverso da quello di ricovero dell' auto e tutti i locali del seminterrato, pur non avendo i requisiti di abitabilità, sembrerebbero predisposti per un uso abitativo.

L' edificio del quale fa parte l' appartamento in oggetto è stato terminato, come già detto, nel 2010 e non è stato mai abitato. L' unità immobiliare necessita come abbiamo visto di opere di completamento delle finiture e degli impianti. L' areazione e l' illuminazione risultano ottime e l' appartamento gode di una buona panoramicità.

L' appartamento si sviluppa per una superficie lorda di circa mq.90, oltre ai locali del piano seminterrato che si sviluppano complessivamente per una superficie lorda di circa 63 mq. Le porzioni di resede esclusivo occupano la superficie complessiva di circa mq.221, la terrazza con loggia e balcone la superficie di mq.56. L' autorimessa occupa una superficie lorda di circa mq.19.

Le superfici nette sono le seguenti: piano terra, circa mq. 73; piano seminterrato, circa mq. 50; autorimessa mq. 16.

Le unità immobiliari risultano intestate alla *Omissis*, con sede in Montelupo, Codice Fiscale *Omissis*, per 1/1 della proprietà.

Le planimetrie catastali dell' appartamento e dell' autorimessa, sono conformi allo stato dei luoghi, visionati dalla sottoscritta in data 20.10.2016 e 08.11.2016.

C-D Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo, seminterrato e soffitta e autorimessa posta al piano seminterrato

Individuazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite:

C - **abitazione:** foglio di mappa 4, part. 625, sub 3, cat. A2, Classe 6, Cons. 6 vani, rendita € 650,74;

- D** - **autorimessa:** foglio di mappa 4, part. 625, sub 4, Cat. C6, Classe 4, Rendita € 71,58;
- foglio 4, part.625, sub 7 - bene comune non censibile - resede a comune ai sub 3 e 4 della part. 625;
- foglio 4, part.625, sub 5 - bene comune non censibile - resede a comune ai sub 1,2,3 e 4 della part. 625;

Confini: stessa proprietà,s.s.a.

Catasto Terreni del Comune di Capraia e Limite:

- foglio 4, part. 470, qualità Uliveto, classe 3, sup. ca 60, diritti pari ad $\frac{1}{2}$ su strada laterale, a comune ai sub 1,2,3 e 4 della part. 625.

All'abitazione posta al primo piano (sub 3,4,7), si accede da un cancello pedonale a destra, guardando il fabbricato (cfr. foto n°1): dopo aver superato una rampa di scale in pietra serena, dal resede laterale del fabbricato, (sub 7), si accede al vano scale esterno che conduce all' appartamento (cfr. foto n°17). Dal resede laterale si accede anche alla scala che conduce ai locali posti al piano seminterrato, dotati di due ingressi (cfr. foto n°25). Ai due posti auto in dotazione, si accede dal cancello carrabile (sub 7), posto sulla sinistra del fabbricato, al termine della rampa a comune (cfr. foto n°9).

Lungo la medesima rampa è posto anche l' accesso all' autorimessa.

L' unità immobiliare si compone di un ampio soggiorno-cucina - pranzo (cfr. foto n°18), un disimpegno nel quale risultano prospicienti due camere (cfr. foto n°19) e un bagno (cfr. foto n° 20). Nel soggiorno non risulta montata la scala di collegamento al piano sottotetto.

L' appartamento risulta dotato inoltre, di una terrazza (cfr. foto n°21)sul fronte principale (con accesso dal soggiorno) che prosegue per un tratto dei due fronti laterali e di un' ulteriore terrazza sul fronte tergale (con accesso dalle camere).

Il piano sottotetto si compone di un locale soffitta aperto, con ripostiglio e due vani sottotetto, oltre ad una terrazza, prospiciente il resede laterale. Non essendo stata montata la scala di collegamento, nel sopralluogo del 08.11.2016, la

scrivente non ha avuto accesso al piano soffitta e conseguentemente non ha potuto descriverne le caratteristiche.

Il piano seminterrato è costituito da due locali di sgombero (cfr. foto n°22) e un servizio igienico-lavanderia (cfr. foto n°23).

All' autorimessa, si accede dal piano seminterrato, percorrendo la rampa a comune posta sulla sinistra del fabbricato o dal locale di sgombero prospiciente il resede laterale, al quale è collegato da un vano porta (cfr. foto n°24).

L' autorimessa, pavimentata in cotto, risulta dotata di un' ampia portafinestra in legno, presumibilmente per favorirne un uso diverso da quello di ricovero dell' auto e tutti i locali del seminterrato, pur non avendo i requisiti di abitabilità, sembrerebbero predisposti per un uso abitativo.

Allo stato attuale il primo piano risulta privo della pavimentazione. Per quanto riguarda il servizio igienico, si rileva anche l' assenza dei rivestimenti e dei sanitari e nel vano risulta montato soltanto il piatto doccia.

Le terrazze, sono pavimentate in cotto.

Le pareti sono ad intonaco civile, tinteggiate a tempera. Le porte di accesso all' appartamento e ai locali del piano seminterrato, sono blindate, mentre non risultano presenti le porte di accesso ai vani, alcuni dei quali predisposti per porte scorrevoli, tipo Scigno. Le finestre, in legno con vetrocamera, sono dotate di persiane alla fiorentina in legno.

Per quanto riguarda gli impianti: l' impianto di riscaldamento singolo, a GPL, con produzione di acqua calda, pannelli radianti a pavimento e termoarredo nel bagno, risulta privo della caldaia (predisposta in terrazza) e gli apparecchi radianti in alluminio sono presenti soltanto al piano seminterrato.

Il deposito del GPL è posizionato nella parte anteriore del resede.

L' unità è dotata anche della predisposizione dell' impianto di condizionamento.

L'impianto elettrico sotto traccia, risulta mancante delle placche di chiusura delle scatole degli interruttori e delle prese.

Al piano seminterrato le finiture, sono costituite da pavimenti in cotto montati in diagonale; il bagno, è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per l'intera altezza delle pareti. Sono presenti tutti i sanitari, incluso il piatto doccia e il termoarredo.

L' autorimessa, risulta dotata di portefinestre in legno, presumibilmente per favorirne un uso diverso da quello di ricovero dell' auto e tutti i locali del seminterrato, pur non avendo i requisiti di abitabilità, sembrerebbero predisposti per un uso abitativo dei medesimi.

L' edificio del quale fa parte l' appartamento in oggetto è stato terminato, come già detto, nel 2010 e non è stato mai abitato. L' unità immobiliare necessita come abbiamo visto, di opere di completamento delle finiture e degli impianti. L' areazione e l' illuminazione risultano ottime e l' appartamento gode di un' ottima panoramicità.

L' appartamento si sviluppa per una superficie lorda di circa mq.90, oltre ai locali del piano seminterrato che si sviluppano complessivamente per una superficie lorda di circa mq. 61. La soffitta occupa una superficie calpestabile di circa mq. 18, oltre alla terrazza di mq. 16. Le porzioni di resede esclusivo occupano una superficie complessiva di circa mq. 112, le terrazze del primo piano, una superficie complessiva di mq. 41. L' autorimessa occupa una superficie lorda di circa mq.20. Le superfici nette sono le seguenti: piano primo, mq. 72; piano seminterrato, mq.47; piano soffitta, mq. 15; autorimessa, mq. 18.

Le unità immobiliari risultano intestate alla *Omissis*, con sede in Montelupo, Codice Fiscale *Omissis*, per 1/1 della proprietà.

Le planimetrie catastali dell' appartamento e dell' autorimessa, sono conformi allo stato dei luoghi, visionati dalla sottoscritta in data 20.10.2016 e 08.11.2016.

Provenienza

Il terreno sul quale sorge il fabbricato in oggetto, è pervenuto alla società *Omissis*, per acquisto fattone dai sigg. *Omissis*, nato a Firenze il 22.03.1952 e dalla sigg. *Omissis*, nata a Firenze il 19.05.1954, coniugi in regime di separazione dei beni,

tramite atto stipulato in data 11.04.2007, da Valeria Pansa Longobardo, notaio in Empoli, repertorio 114924/8320, registrato a Firenze il 12.04.2007 al n° 9836 R.P., 18093, R.G. (*cfr.* All. n°4).

Con tale atto la società *Omissis* acquista un appezzamento di terreno edificabile di circa 517 mq. censito al Catasto Terreni del Comune di Capraia e Limite al Foglio 4, part. 625, cons. 5 are,17 centiare, oltre ai diritti pari ad $\frac{1}{2}$ su una piccola striscia di terreno adiacente, di mq. 60, destinato a strada di collegamento con la Via Carmignanese, inedificabile, censito al Catasto Terreni del Comune di Capraia e Limite al al Foglio 4, part. 470, cons. 60 centiare.

Ai sigg. *Omissis*, il bene è pervenuto per atto di compravendita stipulato dal notaio Giovanna Basile, in data 29.12.1989, rep. 1778, racc. 462, registrato a Empoli il 12.01.1990 al n°225.

I terreni in oggetto sono stati trasferiti liberi da vincoli, con l'eccezione di:

Trascrizione n°15367 del 14.09.1998, a seguito di Lottizzazione, a rogito del notaio Gunnella, del 14.07.1998, rep. 4214. Con la stipula di tale atto, la parte acquirente si è resa garante per l'evizione.

2 Elencazione Gravami

Da una visura effettuata in data 25.10.2016, presso l' Agenzia delle Entrate, Conservatoria Provinciale di Firenze, sono emerse, a nome della Società fallita, le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- Iscrizione n°3666 R.P. - n° 18094 R.G. del 12/04/2007

Ipoteca Volontaria, del 11.04.2007, Rep. 114925/8321, derivante da "Concessione a garanzia di Mutuo, per la durata di 12 anni"- atto notaio Valeria Pansa Longobardo di Empoli, rep. 114925/8321 -, per la complessiva somma di € 1.200.000, di cui € 600.000 di capitale, a favore di Banca Popolare dell' Etruria e del Lazio, Soc.Cooperativa, con sede in Arezzo, C.F. 00367210515, contro la società *Omissis*, con sede in Montelupo, C.F. *Omissis*, **gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1** dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del

Comune di Capraia e Limite al Foglio 4, part. 625, cons. 5 are,17 centiare e al Foglio 4, part. 470, cons. 60 centiare .

N.B: I diritti relativi alla part. 470 del Foglio 4, sono pari a 1/2

- Trascrizione n°16939 R.P. - n° 23143 R.G. del 03/07/2015

Pignoramento Immobiliare, del 12.06.2015, Rep. 8451, a favore di Banca Popolare dell' Etruria e del Lazio, Soc.Cooperativa, con sede in Arezzo, C.F. 00367210515, contro la società *Omissis*, con sede in Montelupo, C.F. *Omissis*, **gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1** dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Capraia e Limite al Foglio 4, part. 625, cons. 5 are,17 centiare e al Foglio 4, part. 470, cons. 60 centiare.

N.B: I diritti relativi alla part. 470 del Foglio 4, sono pari a 1/2

- Trascrizione n°20759 R.P. - n° 30980 R.G. del 08/08/2016

Atto Giudiziario per Sentenza Dichiarativa di Fallimento, del 12.06.2015, Rep. 8451, a favore di Massa di Creditori di Fallimento *Omissis*, contro la società *Omissis*, con sede in Montelupo, C.F. *Omissis*, **gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1** dei beni immobili censiti Catasto Terreni del Comune di Capraia e Limite:

- al foglio 4, part. 470, cons. 60 ca;
e al Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite:
- al foglio 4, part. 625, sub 1 - appartamento piano terra e seminterrato;
- al foglio 4, part. 625, sub 2 – garage di pertinenza dell' appartamento del piano terra;
- al foglio 4, part. 625, sub 3 - appartamento piano primo, sottotetto e seminterrato;
- al foglio 4, part.625, sub 4 – garage di pertinenza dell' appartamento del primo piano.

N.B: I diritti relativi alla part. 470 del Foglio 4, sono pari a 1/2

3 Regolarità edilizia ed urbanistica

L' area nella quale sorge il villino è classificata nel Regolamento Urbanistico del Comune di Capraia e Limite come zona B2 (Lotto 19) “ Aree Libere di completamento edilizio”, - Località: Castra, definita dalle Norme Tecniche di Attuazione all' art. 3.3 -.

Dall' accesso agli atti effettuato in data 20.10.2016, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Il villino è stato realizzato tramite i Permessi di Costruire n° 16 del 24.05.2007 e n°29 del 12.06.2008, oltre alla Variante Finale presentata il 10.12.2010, rilasciati dal Comune di Capraia e Limite (*cfr.* All. n° 3).

L' abitabilità non risulta presentata.

Dal confronto fra le planimetrie allegate alla Variante Finale citata e lo stato dei luoghi, visionati dalla sottoscritta in data 20.10.2016 e in data 08.11.2016, emerge che le unità immobiliari in oggetto, risultano conformi urbanisticamente.

4 Valore degli immobili

Metodologia di stima utilizzata

Il metodo di valutazione utilizzato, è quello della stima per confronto che permette di risalire al più probabile valore di mercato, confrontando caratteristiche e valori del bene de quo, con immobili con caratteristiche similari disponibili sul mercato nella stessa zona e oggetto di compravendita.

La stima del valore di mercato, per confronto è stata effettuata utilizzando il MARKETING COMPARISON APPROACH. Il procedimento si basa sulla rilevazione e il confronto dell' immobile da valutare, con immobili similari appartenenti allo stesso segmento di mercato, dei quali si conoscono i prezzi delle rispettive compravendite stipulate.

Il procedimento viene svolto in applicazione agli Standard Estimativi Internazionali (I.V.S. e E.V.S.) in sintonia con il Codice delle Valutazioni Immobiliari (C.V.I.) e le più recenti Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ,approvate dall'ABI.

Sono stati quindi individuati n° 3 comparabili (denominati con la lettera A,B e C) rappresentati da valori effettivi ripresi da n° 3 atti recenti di compravendita di immobili dislocati nella medesima area (comparabile A, atto del 26.05.2015, notaio Cerbioni in Lastra a Signa, rep. n°1473, racc. n°1018; comparabile B, atto del 03.05.2016, notaio Longobardo in Empoli, rep. n. 1.466,racc. n.807; comparabile C, atto del 05.11.2015, notaio Longobardo in Empoli, rep.n.768,racc. n. 415) dei quali oltre al prezzo, se ne conosce anche la superficie.

I comparabili sono stati riportati nella tabella dati (*cfr.* Appendice 1) insieme ai dati dell' incognita, rappresentati dall' immobile da stimare (subject) e agli indici mercantili determinati.

Il procedimento è stato sviluppato attraverso il calcolo dei prezzi marginali e l' elaborazione della tabella di valutazione, per adeguare i prezzi dei comparabili al subject (incognita rappresentata dal valore dell' immobile da stimare).

I valori ottenuti da questa procedura sono stati poi confrontati con le offerte di compravendita nelle zona, con i dati rilevati dagli Osservatori Immobiliari e con le quotazioni immobiliari dell' OMI.

Le cifre finali di valutazione sono state infine ridotte di una percentuale del 15%, che tiene conto sia della vendita svolta in via giudiziale, sia del necessario completamento delle finiture e degli impianti in ciascun immobile, oltre alle spese tecniche per asseverare l' abitabilità degli immobili.

Sono stati individuati n° 2 lotti:

LOTTO N° 1 (costituito dai beni di cui in "A" e in "B"):

Quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare, ad uso civile abitazione, posta al piano terra e seminterrato, dell' autorimessa e dei resedi con due posti auto, oltre a resedi a comune e quota parte della strada laterale, sita in Capraia e Limite, frazione di Limite sull' Arno, Località Castra, via Castra s.n.c.

I beni sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite:

- al foglio 4, part. 625, sub 1 - appartamento piano terra e seminterrato;
 - al foglio 4, part. 625, sub 2 - autorimessa;
 - al foglio 4, part.625, sub 6 – resede, bene comune non censibile - ai sub 1 e 2 della part. 625;
 - al foglio 4, part.625, sub 5 – resede, bene comune non censibile - ai sub 1,2,3, 4 della part. 625;
- e al Catasto Terreni, al foglio 4, part. 470- diritti pari ad $\frac{1}{2}$ su strada laterale, a comune con i sub 3 e 4 della part. 625 (cfr. All. n°1)

Le superfici individuate sono le seguenti:

Destinazione d' uso	sup.lorda mq.	coeff. di rettifica	sup.ragguagliata mq.
superficie piano terra	90	100%	90
superficie piano seminterrato	63	60%	37,8
superficie autorimessa	19	30%	5,7
superficie resede	105	10%	10,5
superficie resede con 2 posti auto	118	15%	17,7
superficie terrazze	56	30%	16,8
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			178,5

I coefficienti di ragguaglio sono stati determinati soggettivamente dalla scrivente, in base alle caratteristiche degli immobili accertate in sede di sopralluogo e pertanto potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.

In particolare si specifica che il coefficiente di 0,60 attribuito al piano seminterrato, che potrebbe sembrare alto, è stato determinato in quanto i locali

sono quasi tutti dotati di ampie aperture sul resede e risultano godibili, pur avendo un' altezza di circa ml. 2,40. Inoltre i locali risultano collegati all' appartamento del piano terra, da una scala interna in muratura.

Il valore complessivo determinato tramite la procedura del MCA, è pari a circa € 345.000, (cfr. Appendice 1) corrispondente ad un prezzo di circa € 1.900/mq. per la superficie commerciale ragguagliata di mq.179.

Tale valore è stato confermato anche da indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, ossia sulla base dei listini immobiliari editi dall'OMI relativi al primo semestre 2016, e presso alcune agenzie immobiliari interpellate nella zona. Da tali indagini si è potuto risalire al valore di mercato degli immobili, con caratteristiche simili al bene oggetto di pignoramento, che corrisponde ad un importo oscillante fra € 1.900 e € 2.300/mq.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., ragguagliata mq. 179 x € 1.900/ mq. = in cifra tonda
€ 340.000.

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative. Inoltre nella valutazione sono comprese le quote parti delle superfici condominiali incluso i diritti al 50% della strada poderale, a comune con l' unità B.

Valore di mercato dell' immobile € 340.000

b) prezzo d'asta)

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 12%. Tale riduzione tiene conto anche dei costi per completare le finiture e gli impianti dell' unità immobiliare, che comprendono: i pavimenti, le porte, i sanitari, la

caldaia, le placche dell' impianto elettrico. La riduzione tiene conto altresì dei costi per l' asseverazione dell' abitabilità, che non è stata presentata.

Pertanto avremo € 340.000 – 12% = € 299.200, che si arrotondano a € 300.000

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 : € 300.000

LOTTO N° 2 (costituito dai bene di cui in "C" e in "D"):

Quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare, ad uso civile abitazione, posta al piano primo, seminterrato e soffitta, dell' autorimessa e dei resedi con due posti auto, oltre a resedi a comune e quota parte della strada laterale, sita in Capraia e Limite, frazione di Limite sull' Arno, Località Castra, via Castra s.n.c.

I beni sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite:

- al foglio 4, part. 625, sub 3 - appartamento piano terra e seminterrato;
- al foglio 4, part. 625, sub 4 - autorimessa;
- al foglio 4, part.625, sub 7- resede, bene comune non censibile ai sub 3 e 4 della part. 625;
- al foglio 4, part.625, sub 5- resede, bene comune non censibile con i sub 1,2,3,4 della part. 625;
- al foglio 4, part. 470- diritti pari ad ½ su strada laterale, a comune con i sub 3 e 4 della part. 625.

Le superfici individuate sono le seguenti:

Destinazione d' uso	sup.lorda mq.	coeff. di rettifica	sup.ragguagliata mq.
superficie piano primo	90	100%	90
superficie piano seminterrato	61	50%	30,5
superficie autorimessa	20	30%	6
superficie resede	43	10%	4,3

superficie resede con 2 posti auto	48	15%	7,2
superficie soffitta	18	60%	10,8
superficie terrazze	57	30%	17,1
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			165,9

I coefficienti di ragguaglio sono stati determinati soggettivamente dalla scrivente, in base alle caratteristiche degli immobili accertate in sede di sopralluogo e pertanto potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.

In particolare si specifica che il coefficiente di 0,50 attribuito al piano seminterrato, che potrebbe sembrare alto, è stato determinato in quanto i locali sono quasi tutti dotati di ampie aperture sul resede e risultano godibili, pur avendo un' altezza di circa ml. 2,40.

Il valore complessivo determinato tramite la procedura del MCA, è pari a circa € 328.000, corrispondente ad un prezzo di circa € 1.975/mq. per la superficie commerciale ragguagliata di mq.166.

Tale valore è stato confermato anche da indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, ossia sulla base dei listini immobiliari editi dall'OMI relativi al primo semestre 2016, e presso alcune agenzie immobiliari interpellate nella zona. Da tali indagini si è potuto risalire al valore di mercato degli immobili, con caratteristiche simili al bene oggetto di pignoramento, che corrisponde ad un importo oscillante fra € 1.900 e € 2.300/mq.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., ragguagliata mq. 166 x € 2.000/ mq. = in cifra tonda
€ 332.000.

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative. Inoltre nella valutazione sono comprese le quote parti delle superfici condominiali incluso i diritti al 50% della strada poderale.

Valore di mercato dell' immobile € 332.000

b) prezzo d'asta)

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 12%. Tale riduzione tiene conto anche dei costi per completare le finiture e gli impianti dell' unità immobiliare, che comprendono: i pavimenti, le porte, i sanitari, la caldaia, le placche dell' impianto elettrico. La riduzione tiene conto altresì dei costi per la presentazione dell' abitabilità, che non è stata presentata.

Pertanto avremo € 332.000- 12% = **€ 292.160, che si arrotondano a € 292.000**

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 : € 292.000

La sottoscritta ringrazia la S.V. per l'incarico affidatole e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

arch. Alessandra Panunzio

Firenze, 1 dicembre 2016

11 Appendici e Allegati

APPENDICI

Appendice 1: Tabella Dati per il calcolo della stima degli immobili attraverso il Marketing Comparison Approach (MCA)

Appendice 2-3-4-5-6: Restituzione grafica delle planimetrie delle unità immobiliari, in scala 1:100, con i punti di ripresa fotografica;

Appendice 7: Documentazione fotografica

ALLEGATI

Allegato 1: Certificati Catastale

Allegato 2: Planimetrie Catastali, Estratto di Mappa Catastale, Elaborato Planimetrico

Allegato 3: Estratto dai Permessi di Costruire n° 16 del 24.05.2007 e n°29 del 12.06.2008, e dalla Variante Finale presentata il 10.12.2010, rilasciati dal Comune di Capraia e Limite

Allegato 4: Atto di Provenienza

Allegato 5: Note di Iscrizione e Trascrizione

